

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

08.07.2019

Blumenstr. 28b  
80331 München

Wolfgang Kuchtner Laimer Str. 52 80639 München

**Bebauungsplan Nr. 1975 a „Alte Akademie“  
Einwendungen im Rahmen des Verfahrens nach §3 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Stadtbaurätin,  
sehr geehrte Damen und Herren,

meine im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgebrachte Einwendung mit Musterschreiben des Münchner Forums möchte ich hiermit bekräftigen und erhebe weiterhin Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Alte Akademie“. Ich schließe mich damit den vom Münchner Forum und von Alt-OB Dr. Hans-Jochen Vogel vorgebrachten Einwendungen an. Außerdem möchte ich folgendes vorbringen:

**Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander:**

Es fällt auf, dass die sehr zahlreichen und mit stichhaltigen Argumenten vorgebrachten öffentlichen Belange einschlägig qualifizierter Institutionen und Einzelpersonen zwar ordentlich gegliedert und übersichtlich dargelegt sind, dass aber in den Entgegnungen der Stadt auf viele Einzelaspekte kaum oder gar nicht eingegangen wird und im wesentlichen nur auf die städtebaulichen Ziele gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.02.2018 abgestellt wird, welche übrigens den ursprünglichen Rahmenbedingungen für die Auslobung des Wettbewerbs gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 nicht mehr entsprechen.

Während in diesem noch gefordert wurde: „Die Arkaden müssen als typologisches Element und als öffentlich zugänglicher Außenraum erhalten bleiben“, also im Prinzip vollständig, ergibt das Wettbewerbsergebnis 2016 bereits eine Reduzierung der Arkadenbreite in der Neuhauser Str. auf 5,40 m und eine Schließung der Torbögen im Kopfbau. In einer „Überarbeitung“ sollten eigentlich die Torbögen bleiben, bei der Arkade Neuhauser Str. bleibt noch die Breite von 5,40 m und der Erhalt der Arkaden in der Kapellenstraße. Im Beschluss des Ausschusses vom 31.01.2018 wird dann die Arkade Neuhauser Str. nochmals auf 4,00 m reduziert und in der Kapellenstr. vollständig eliminiert und die Torbögen entfallen wieder. Diese schrittweisen Reduzierungen werden, falls überhaupt, in der Stadtratsvollversammlung vom 31.01.2018 nur mit Begriffen der Entbehrlichkeit und fehlenden Attraktivität und damit fehlender Akzeptanz begründet, während auf die zahlreichen nachvollziehbaren Argumente der Gegenseite kaum eingegangen wird oder sie als „Polemik“ und „Zinnober“ abgetan werden. (Stadtrat Pretzl).

Dazu ist festzustellen:

1. Es werden keine öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt, die durch den Bebauungsplan verbindlich wirksam festgesetzt werden und die als Gegengewicht gegen die wirksame Festsetzung der erheblichen Reduzierung der Arkaden abgewogen werden könnten. Der Stadtratsbeschluss vom 21.02.2018 beinhaltet nur die Reduzierung der Arkaden als Zielsetzung, die in der Festsetzung des Bebauungsplans realisiert werden soll und keine Gegenargumente gegen die vorgebrachten Einwände. Die im Schreiben des Münchner Forums vom 04.07.2019 vorgebrachte Darlegung eines grundsätzlichen Abwägungsdefizits bzw. Abwägungsausfalls wegen ausschließlichen Verweis auf diese Planungsziele sehe ich deshalb leider auch als zutreffend an. Die angestrebte Öffnung des Schmuckhofes als

Planungsziel ist in seiner Verwirklichung unverbindlich und kann deshalb ohnehin nicht als abwägungsrelevant eingestellt werden. Eine verbindliche Regelung einer öffentlichen Nutzung wäre nur durch eine Grunddienstbarkeit zu erreichen oder evtl. durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Warum eine dingliche Sicherung wegen „fehlender Wegeverbindung“ nicht möglich sei, ist unverständlich. Es wäre gerade eine gesicherte öffentliche Zuwegung erforderlich.

2. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die vordere Arkade in mehreren Schritten immer weiter reduziert wird und zwei davon gänzlich „entfallen können“. Selbst wenn man davon ausgehen könnte, dass dies kein erheblicher Nachteil für die Öffentlichkeit wäre, ist in keiner Weise dargelegt, welchen Vorteil diese Reduzierung für die Öffentlichkeit haben könnte. Trotz Wegfall des ehemaligen KFZ-Durchgangsverkehrs ist der Fußgängerverkehr inzwischen so dicht, dass die ursprüngliche Ausweich- und Schutzfunktion der Arkaden inzwischen wieder auf neue Weise erforderlich wird. Die derzeit geringe Attraktivität aufgrund des vernachlässigten Zustandes und fehlender Beleuchtung ist kein Argument für eine Reduzierung der Breite oder Wegfall der Durchgängigkeit durch Schließung des Kopfbaus. Im Gegenteil, man gefährdet die Wiederherstellung einer echten neuen Attraktivität. Die von der Stadt vorgebrachte „Neuinterpretation des Erlebnisraumes“ geht fehl, wenn sie dies unberücksichtigt lässt und „Urbanität“ nur in der Steigerung geschäftlicher und gastronomischer Aktivität in der ohnehin überfrachteten und überfüllten Fußgängerzone sieht.
3. Nachdem es keinen öffentlichen Belang gibt, der gegen den vorgebrachten Belang zur vollständigen Erhaltung der Arkaden abgewogen werden könnte, bleibt nur der private Belang des wirtschaftlichen Interesses des Investors. Dieser Belang wird aber gar nicht explizit in die Abwägung eingestellt. Er wäre auch bei einer „gerechten“ Abwägung, wie gesetzlich geboten, kaum als schwerer zu gewichten gegenüber der geradezu erdrückenden Fülle an vorgebrachten Argumenten zugunsten des öffentlichen Belangs der Erhaltung der Arkaden. Dies gilt erst recht, wenn der Investor die Immobilie unter der Voraussetzung der Arkadenerhaltung als öffentlicher Raum erworben hat. Die im Schmuckhof beabsichtigte gastronomische Nutzung liegt im eigenen ökonomischen Interesse, so dass die Öffnung dieses Hofes keine Gegenleistung darstellt, deretwegen man ihm im Arkadenbereich Zugeständnisse machen müsste, wie dies indirekt zum Ausdruck kommt. Es ist auch fragwürdig, ob Schaufenster hinter Arkaden weniger werbewirksam wären, wenn der gedeckte Raum je nach Witterung sogar mehr zum Flanieren einlädt als die Bewegung gänzlich im Freien, wie dies in einer Vielzahl von europäischen Städten mit durchgängigen Arkaden im Altstadtbereich für jedermann festzustellen ist.
4. Der private Belang des wirtschaftlichen Interesses wird nur gegen den privaten Belang der Urheberrechtsinhaberin „abgewogen“, wobei ebenfalls nicht ersichtlich ist, warum das wirtschaftliche Interesse des Investors so viel schwerer wiegen würde als das Urheberrecht. Es ist außerdem zu klären, ob die Geltendmachung des Urheberrechts als unabdingbares Recht überhaupt abwägungszugänglich ist gegenüber einem lediglich beanspruchten Interesse der höheren Wirtschaftlichkeit, für das es keinerlei Anrecht gibt. Wenn die Urheberrechtsinhaberin an dem architektonischen Werk ihres Vaters Prof. Josef Wiedemann sich durch den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt sieht, kann sie voraussichtlich Normenkontrollklage erheben. Dies dürfte erheblich mehr Umstände und Verzögerungen mit sich bringen als eine jetzt noch mögliche und sinnvolle Änderung und erneute Auslegung des Bebauungsplans. Dies sollte nicht nur die Stadt München sondern auch der Investor im eigenen Interesse bedenken.

#### **Denkmalschutz:**

Nach Darstellung in der Beschlussvorlage gibt es vom Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde keine eingehende denkmalfachliche Würdigung des Baukomplexes im Rahmen des Verfahrens, wie dies bei einem Vorhaben von solcher Tragweite üblich wäre, sondern nur eine knappe Zustimmung mit Schreiben vom 12.10.2018 und Verweis auf die „bisherige Sachbehandlung“. Worin diese bestanden hat, wird nicht erläutert. Anscheinend sind nur informelle Absprachen erfolgt. Ansonsten wird auf die Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (mündl. Auskunft im Planungsreferat).

In der Stadtratsdiskussion vom 21.02.2018 wird im Beitrag von Stadtrat Pretzl ein (offenbar nicht öffentliches und in der Beschlussvorlage nicht erwähntes) Schreiben von Mathias Pfeil (Generalkonservator des BLfD), zitiert, welches mit Fotos belegen soll, dass die Arkaden in ihrem früheren Zustand aufwendige „Installationen“ gehabt hätten, die nicht mehr vorhanden sind. Dabei kann es sich eigentlich nur um Vitrienen und die Beleuchtung handeln („Erlebniswelt aus Glas und Licht“), deren Fehlen jetzt als Beleg für die Entbehrlichkeit der Arkaden aus denkmalpflegerischer Sicht dienen soll. Das dürfte kaum ernsthaft so gemeint sein, schließlich würde z.B. bei einem historischen Kirchenbau auch nicht das eventuelle Fehlen

einer ursprünglichen Ausstattung als Argument für den möglichen Abbruch des Gebäudes als Ganzes verwendet werden können. Im Übrigen sind die rein baulichen Details wie die für die 50er Jahre charakteristischen inneren Säulen, das Fußbodenmosaik und Deckengestaltung etc. vorhanden. Die Vitrinen selbst sind, wie historische Fotos belegen, gar nicht alle ursprünglich angebracht gewesen, sondern erst nachträglich (evtl. unter Beteiligung von Prof. Wiedemann) hinzugefügt worden.

Nach ebenfalls mündlicher Auskunft beinhaltet die Zustimmung zur Entkernung des ehemaligen Hettlagebaus automatisch den Wegfall der Arkaden aus der denkmalpflegerischen Betrachtung. Offenbar wird unter „Erhalt der Fassade“ nur die reine Fläche unmittelbar an der Straßenfront verstanden und damit ausgeblendet, dass die Arkaden in ihrer räumlich plastischen Wirkung einen ganz entscheidenden Teil der Fassade ausmachen. Desweiteren würde eine Schließung der Torbögen im Kopfbau und der Einbau von neuen Fenstern im Renaissancestil eine Rehistorisierung bedeuten, die die Zeitschicht der für das Baudenkmal prägenden Wiederaufbauzeit der 50er Jahre zerstören würde. Dies widerspräche fundamental klassischen Grundsätzen der Denkmalpflege, wie ich sie im Laufe eigener Berufstätigkeit anfangs innerhalb des BLfD und danach in enger Zusammenarbeit mit diesem kennengelernt habe.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** der Stadtverwaltung München zeigt in anderen Fällen durchaus selbstbewusste Eigenständigkeit und ein Engagement, das sie hier (gezwungenermaßen) vermissen lässt. Während z.B. der illegale Abbruch eines kleinen Schusterhäusls in Gieseing nicht nur medial sondern auch in der Stadtverwaltung hohe Wellen schlägt und die LBK Konsequenzen gegen den Veranlasser ankündigt, deren rechtliche Durchsetzbarkeit kaum vorstellbar ist, soll in einem Herzstück der Altstadt Münchens eines der wichtigsten geschützten Baukomplexe relativ geräuschlos seiner spezifischen Charakteristik als münchenerische Architektur der 50er Jahre beraubt werden zugunsten der ohnehin schon bestehenden weiteren Durchkommerzialisierung des öffentlichen Raumes.

Wenn Baudenkmäler nur noch eine fassadenhafte Kulisse für eine Open-Air-Einkaufsgalerie darstellen, verliert eine „Altstadt“ ihre ursprüngliche Würde als Lebens- Aufenthalts- und Kulturraum der Bürgerschaft. Mit der zweiten Stammstrecke der S-Bahn wird sich der Kommerzialisierungsdruck im Stadtzentrum noch erhöhen, weswegen auch deshalb baulich wertvolle Besonderheiten, soweit wie nur irgendwie möglich und durchsetzbar, erhalten werden müssen. Schließlich gehört auch die Stimme des Stadtheimatpflegers als Träger öffentlicher Belange, die hier auch nicht berücksichtigt worden ist, zum Komplex Denkmalpflege.

## **Zusammenfassung**

Es besteht deutlich der Eindruck, dass der Stadtrat mehrheitlich gegenüber dem offensiv agierenden Investor in absolut willfähriger Haltung, deren Hintergründe nicht transparent sind, vorab getroffene Zusagen unter allen Umständen durchsetzen will, unabhängig davon welche Gegenvorstellungen und Argumente von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht werden. Von einer ergebnisoffenen Bewertung und Behandlung der außerordentlichen Vielzahl von Einwänden kann keine Rede sein. Das ist insgesamt kein sachgerechtes Verfahren, das die legitimen Interessen der Öffentlichkeit berücksichtigt. Die bisherige Geschäftspraxis des Investors lässt außerdem befürchten, dass er im Laufe des weiteren Fortgangs der Maßnahme dem Stadtrat in sog. Salamitaktik weitere Zugeständnisse abringen könnte und dieser in bisheriger Weise weiterhin folgt.

Die Haltung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, sich grobenteils „neutral,“ zu verhalten, wirkt in diesem Fall sehr befremdlich und möglicher Weise politisch instrumentalisiert, wie dies einer Fachbehörde nicht zukommt. Im Ergebnis ist dies für viele in einschlägiger Weise fachlich kompetente Institutionen und Personen nicht nachvollziehbar.

## **Schlussbemerkung**

Diese Kritik an der Stadtratsvorlage zum Billigungsbeschluss richtet sich nicht in erster Linie an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, sondern an den Stadtrat, der die Verantwortung trägt und das Referat zum Vollzug eines Bebauungsplanverfahrens beauftragt, d.h. verpflichtet hat, von dem es selbst in fachlicher und rechtlicher Hinsicht kaum wirklich überzeugt sein dürfte.

Mit freundlichen Grüßen